



VERFÜGUNG

vom 19. Nov. 2008

Horgen. Privater Gestaltungsplan Stäubli Areal Ost

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 19. Juni 2008 stimmte die Gemeindeversammlung Horgen dem privaten Gestaltungsplan Stäubli Areal Ost zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 4. September 2008 und des Bezirksrates Horgen vom 4. September 2008 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 12. September 2008 ersucht der Gemeinderat Horgen um Genehmigung der Vorlage.

Der Perimeter des Gestaltungsplans liegt gemäss Bau- und Zonenordnung (BDV Nr. 203/2003) in der Wohnzone W 2.5 mit der Zulassung von mässig störenden Betrieben und der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Im regionalen Richtplan (RRB Nr. 2258/1998) ist für diese Grundstücke Mischgebiet festgelegt. Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des aus einem zweistufigen Studienauftrag ermittelten Bebauungs- und Umgebungsgestaltungskonzepts.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Stäubli Areal Ost, dem die Gemeindeversammlung Horgen am 19. Juni 2008 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Wir erlauben uns, für die uns durch die Bearbeitung dieser Genehmigung entstandenen Aufwendungen wie folgt Rechnung zu stellen:

**Rechnungs- und Zustelladresse: Stäubli AG Pfäffikon
Poststrasse 5
8808 Pfäffikon**



Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 1'200.00 8000 001266 / 83120.40.210

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat Horgen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Horgen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 19. Nov. 2008
081024/Owü/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

I. A. der Baudirektion
ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Privater Gestaltungsplan "Stäubli Areal Ost"

Originalmasstab 1:500

Vom Grundeigentümer aufgestellt am 30. April 2008
Namens des Grundeigentümers:
Stäubli AG Pfäffikon

Öffentliche Auflage vom 1. März 2008 bis 29. April 2008

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 19. Juni 2008

Der Präsident: *[Signature]*
Der Schreiber: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am 19. Nov. 2008
BDV Nr. 125/08

Für die Baudirektion *[Signature]*

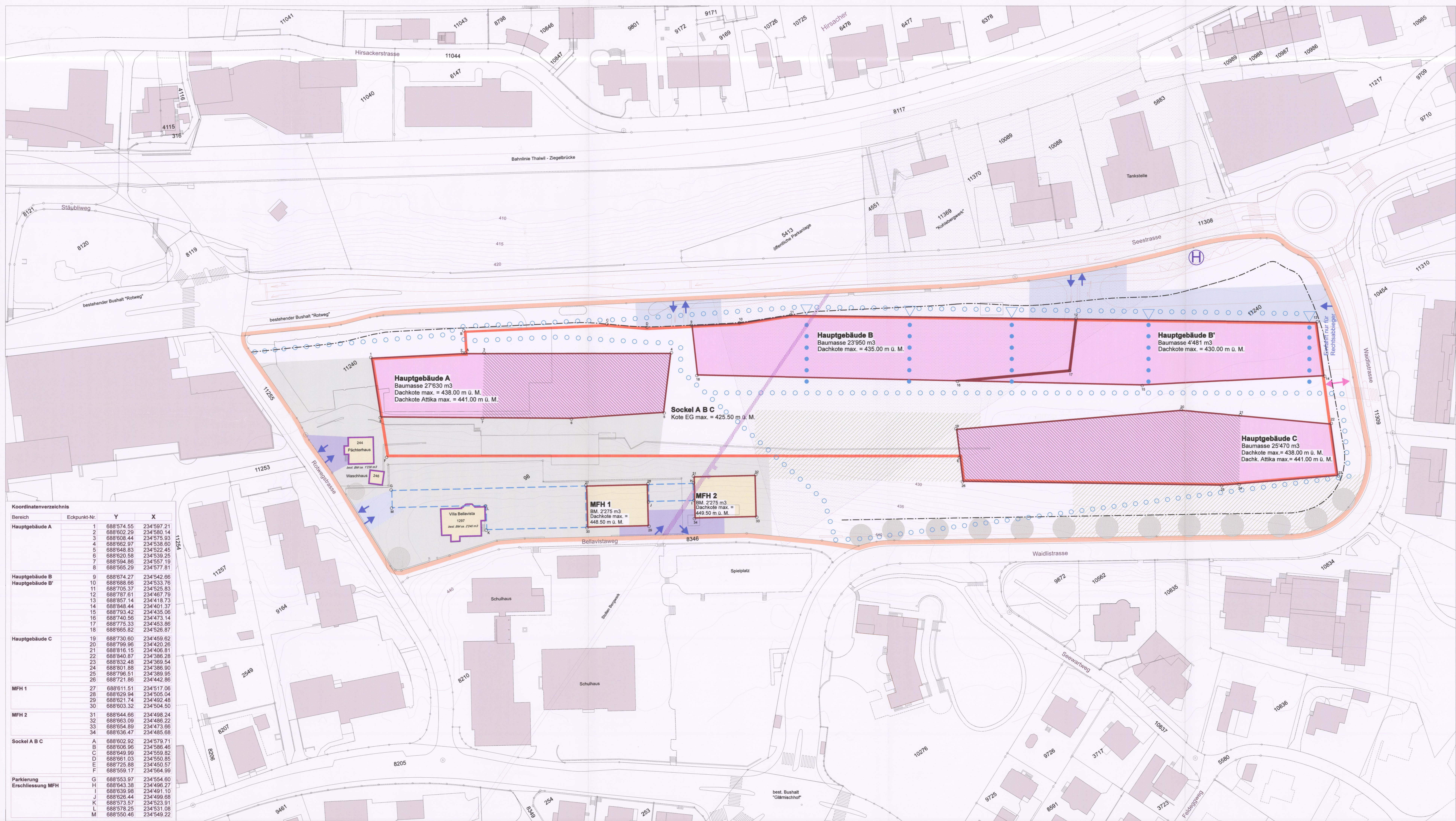
Privater Gestaltungsplan
Hofackerstrasse 13
8052 Zürich
Hesse+Schwarze+Partner
Büro für Raumplanung AG

Genehmigungsinhalt

- Bauten und Anlagen mit Substanzschutz (Art. 4)
- Mantellinie Sockelgeschoss (Art. 5)
- Mantellinie Hauptgebäude (Art. 6)
- Bereich Parkierung / Erschliessung MFH (Art. 14)
- Baubereich Attika (Art. 6)
- ES II: Wohnen und nicht störendes Gewerbe (Art. 9 und 16)
- ES III: Wohnen und mässig störendes Gewerbe (Art. 9 und 16)
- Bereich für wohnungsbezogenen Aussenraum (nicht öffentlich) (Art. 9)
- Bereich für Spielplatz (Art. 10)
- Baumbestand möglichst erhalten (Art. 11)
- Zu- / Wegfahrt (Art. 13)
- Notzufahrt (Art. 13)
- Zufahrtbereich für Motorfahrzeuge (Art. 13)
- allgemein begehrbarer Fussweg (Art. 13)
- allgemein begehrbarer Durchgang (Art. 13)
- Bereich oberirdische Parkierung (Art. 14)
- Perimeter Gestaltungsplan (Art. 2)

Orientierungsinhalt

- projektierte Verkehrsbaulinie (VIS, 23. Mai 2007)
- künftiges Strassenprojekt
- neue Bushaltestelle
- bestehende Strassen / Wege / Gebäude
- Aussichtsersch. gem. Art. 9.2 BZO (Freihaltung ab 435.00 m ü.M.)





Kanton Zürich
Gemeinde Horgen

Privater Gestaltungsplan "Stäubli Areal Ost"

Vorschriften

Vom Grundeigentümer aufgestellt am

30. April 2008

Namens des Grundeigentümers:
Stäubli AG Pfäffikon

Öffentliche Auflage vom

1. März 2008 bis 29. April 2008

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

19. Juni 2008

Der Präsident:

Der Schreiber: -JK-

Von der Baudirektion

genehmigt am 19. Nov. 2008

BDV Nr. 125/08

Für die Baudirektion

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlässt die Gemeinde Horgen einen privaten Gestaltungsplan mit öffentlichrechtlicher Wirkung mit den nachfolgenden Bestimmungen:

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan sichert auf planungsrechtlicher Ebene die qualitätsvolle Überbauung des ehemaligen Produktionsareals Stäubli Ost im Gebiet Rotweg des Ortsteils Käpfnach. Er gewährleistet die öffentlich zugängliche und dauernde Mischung bestehend aus Wohnen, gewerblicher und öffentlicher Nutzung, die gute Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmer sowie den Erhalt und die Pflege historischer Bausubstanz und Naturwerte.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan im Massstab 1:500 und den nachstehenden Vorschriften. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV dient der Information und ist nicht rechtsverbindlich.

² Der Perimeter Gestaltungsplan umfasst die im Plan 1:500 bezeichneten Parzellen Kat.-Nr. 98 und Nr. 11240.

Art. 3 Ergänzendes Recht

Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die kantonalen Gesetze und Verordnungen sowie die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Horgen.

Art. 4 Bauten und Anlagen mit Substanzschutz

¹ Die violett bandierten oder violett schraffierten Bauten und Anlagen sind Schutzobjekte im Sinne von § 203 PBG.

² Der jeweilige Schutzzumfang wird gemeinsam durch einen Vertrag oder durch eine Verfügung festgelegt.

³ Künftige Bauvorhaben oder anderweitige Nutzungen innerhalb des Perimeters Gestaltungsplan haben den Fortbestand des Besucherstollens des Bergwerkvereins Käpfnach zu Lasten des Grundstückeigentümers vollumfänglich zu gewährleisten.

Art. 5 Baubereich für Sockelgeschoss

¹ Oberirdische Hauptgebäude, Besondere Gebäude sowie vorspringende Gebäudeteile dürfen die im Plan festgelegte Mantellinie Sockelgeschoss nicht überstellen.

² Die maximal mögliche Eingangsgeschosskote (Kote EG max. + 425.50 m ü. M.) ist im Plan festgeschrieben. Brüstungen, technisch bedingte Aufbauten (Lüftung Einstellhalle), vereinzelte Besondere Gebäude mit jeweils weniger als 40 m² Grundfläche, rankgerüstartige oder skulpturelle Elemente sowie Möblierungen der Aussenraumeinrichtung (Geräteraum, Beschattung / Überdachung usw.) dürfen diese Kote um maximal 4 m überschreiten.

³ Die Tragfähigkeit der Decke über dem Sockelgeschoss ist entsprechend den statischen Anforderungen für Notzufahrten auszulegen (Feuerwehr, Sanität usw.).

Art. 6 Baubereiche für Hauptgebäude A bis C

¹ Oberirdische Hauptgebäude, Besondere Gebäude und vorspringende Gebäudeteile dürfen die im Plan eingetragene Mantellinie Hauptgebäude nicht überstellen.

² Attikageschosse sind lediglich in den im Plan bezeichneten Bereichen zulässig. Jeweils maximal ein Drittel der nicht von Attikageschossen belegten Dachfläche darf als Dachterrasse genützt werden.

³ Die Höhe der Hauptgebäude wird durch die im Plan bezeichneten maximalen Dachkoten ohne Festlegung einer Geschoszahl beschränkt. Vereinzelte, technisch bedingte Dachdurchdringungen wie Kamine, Abluftrohre usw. dürfen die Koten lediglich im erforderlichen Masse überschreiten (nicht aber Liftaufbauten, Haustechnikanlagen oder Brüstungen).

⁴ Massive Auf- und Ausbauten auf den Dachterrassen wie Pflanzentröge, Absturzsicherungen usw. sind um mindestens 2.5 m hinter die Fassadenflucht zu setzen.

Art. 7 Baubereiche für Hauptgebäude MFH 1 und MFH 2

¹ Oberirdische Hauptgebäude, Besondere Gebäude und vorspringende Gebäudeteile dürfen die im Plan eingetragene Mantellinie Hauptgebäude nicht überstellen.

² Die Höhe der Hauptgebäude wird durch die im Plan bezeichnete maximale Dachkote ohne Festlegung einer Geschoszahl beschränkt. Vereinzelte, technisch bedingte Dachdurchdringungen wie Kamine, Abluftrohre usw. dürfen die Koten lediglich im erforderlichen Masse überschreiten (nicht aber Liftaufbauten, Haustechnikanlagen oder Brüstungen).

Art. 8 Nutzungsmass

¹ Die maximal realisierbare Baumasse für Hauptgebäude innerhalb des Perimeters Gestaltungsplan beträgt 89'551 m³.

² Die zulässige Baumasse pro Baubereich ergibt sich gemäss Plan 1:500. Ein Bau-massentransfer zwischen den Baubereichen für die Hauptgebäude ist zulässig, so-fern dadurch die Baumasse im stärker genutzten Baubereich nicht um mehr als 10% vergrössert wird.

Art. 9 Nutzungsarten

¹ Als im Sockelgeschoss situierte, zulässige Nutzungen gelten derartige wie Er-schliessung, Parkierung und Anlieferung, Luftschutz-, Technik-, Lager- und Keller-räume sowie nicht störendes und mässig störendes Gewerbe. Die Wohnnutzung ist im Sockelgeschoss nicht zulässig.

² Als auf dem Dach des Sockelgeschosses angesiedelte, zulässige Nutzungen gel-ten derartige wie Erschliessung, Aufenthalt und Begegnung sowie private oder öf-fentlich zugängliche Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen sowie Gartenrestaurant.

³ Innerhalb der Baubereiche für Hauptgebäude sind die im Plan ausgewiesenen Nutzungsarten zugelassen, wobei die gewerblichen und öffentlichen Nutzungen vorwiegend im Sockel- und im darüberliegenden Eingangsgeschoss zu konzentrie-ren sind. Die Wohnnutzung ist im Eingangsgeschoss (Geschoss über Sockelge-schoss) der Hauptgebäude B, B' und C ausgeschlossen. Im Eingangsgeschoss des Gebäudes C wird für die Gemeinde Horgen eine Grundstufe (bisher Kindergarten) mit den entsprechenden Flächen integriert (ca. 115 m² bis 145 m²).

⁴ Der gewerblich wie öffentlich genutzte Anteil hat mindestens 25% der gesamten anrechenbaren Geschossflächen zu betragen, wobei stets ein minimaler Wohnanteil von 60% zu gewährleisten ist. Flächen oder Teilflächen von Nutzungen, die gemäss § 3 Besondere Bauverordnung II entsprechenden Publikumsverkehr auslösen (Ver-kaufsflächen usw.), sind gesamthaft auf 2'000 m² beschränkt. Das Ausmass solcher Flächen bzw. Teilflächen einzelner, eigenständiger Einheiten darf max. 800 m² nicht überschreiten.

⁵ In den Gebäuden "Pächterhaus", "Waschhaus" und "Villa Bellavista" sowie in den Attikageschossen sind lediglich Wohnnutzung sowie nicht störendes Gewerbe zu-lässig.

⁶ Aussenflächen, welche der privaten Nutzung dienen, sind im Plan 1:500 darge-stellt (Bereich für wohnungsbezogenen Aussenraum). Die weiteren Aussenflächen dienen der gesamten Überbauung gemeinsam.

Art. 10 Bereich für Spielplätze

¹ Gesamthaft sind Spielplätze im Umfang von mindestens 1'500 m² innerhalb der im Plan dargestellten Bereiche vorzusehen. Davon stehen der Grundstufe (bisher Kindergarten) angrenzend an deren Räumlichkeiten ca. 650 m² für den erforderlichen Aussenbereich zur Verfügung.

² Die zugehörigen Ausstattungselemente müssen den Richtlinien der Beratungsstelle für Unfallverhütung entsprechen.

Art. 11 Gestaltung und Bepflanzung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang gut zu gestalten, zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Insgesamt muss eine gute Einordnung wie Gesamtwirkung erreicht werden.

² Alle Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind die für Terrassennutzung freigegebenen Dachflächen gemäss Art. 6 Abs. 2.

³ Die Umgebungsgestaltung hat vorhandene Naturwerte zu schonen. Die im Plan 1:500 gekennzeichneten Bäume sind möglichst zu erhalten. Der gewachsene Boden soll ausserhalb der Baubereiche nicht unnötig verändert werden. Allfällig erforderliche Stützbauwerke (Hangsicherungen usw.) sind gut einzuordnen.

⁴ Bei Neuanlagen ist eine strukturreiche und vorwiegend aus einheimischen, standortgerechten Arten zusammengesetzte Bepflanzung vorzusehen. Die Freiflächen ausserhalb der Baubereiche sind weitgehend unversiegelt vorzusehen.

⁵ Zusammen mit der Eingabe der Baugesuchsunterlagen ist ein Umgebungsgestaltungskonzept einzureichen. Es hat namentlich die sorgfältige Gestaltung von Terrain und erforderlichen Kunstbauten, die bedarfsgerechte Nutzungsgliederung und Ausstattung der Aussenflächen sowie Art und Anordnung der Bepflanzung sowie weiterer Materialien aufzuzeigen.

Art. 12 Beurteilungsgrundlage / Realisierungsanforderungen

¹ Das Richtprojekt "PROMENADE Horgen" vom 1. Februar 2008 ist wegleitend für die Bauprojektierung und bildet die Beurteilungsgrundlage der Baubehörde. Wesentliche Abweichungen davon sind nur zulässig, wenn damit mindestens eine gleichwertige Qualität erreicht wird (neutrales Fachgutachten). Das Richtprojekt setzt sich zusammen aus dem Vorprojekt "PROMENADE Horgen" der Waeber / Dickenmann GmbH, Architekten BSA/SIA, Lachen vom 1. Februar 2008 und dem Umgebungsgestaltungskonzept "PROMENADE Horgen" der Heinzer GmbH, Landschaftsarchitekten BSLA, Einsiedeln vom 1. Februar 2008 (insbesondere bzgl. Einsehbarkeit vom See her).

² Die Massnahmen an den substanziell geschützten Bauten "Villa Bellavista", "Pächter- und Waschhaus", der Neubau der beiden "Hauptgebäude MFH 1 und MFH 2 samt Bereich Parkierung / Erschliessung MFH" sowie der gesamthafte Neubau der "Hauptgebäude A bis C samt Sockelgeschoss" können im Sinne von eigenständigen Einheiten jeweils für sich separat realisiert werden.

Art. 13 Arealerschliessung

¹ Die Zu- und Wegfahrten sowie die Notzufahrt haben an den im Plan 1:500 bezeichneten Stellen zu erfolgen.

² Die arealinterne Erschliessung muss sich in den ausgeschiedenen Zufahrtsbereichen abwickeln, wobei durch geeignete Massnahmen ein sicheres und störungsarmes Nebeneinander von Motorfahrzeugen und Langsamverkehr zu gewährleisten ist (Koexistenz).

³ Die konstruktiven Anforderungen, die Anschlussgeometrien sowie die allfällig erforderlichen Ausbauten der bestehenden Strassenzüge (inkl. Busbucht) sind in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen und kommunalen Fachstellen festzulegen.

⁴ Die im Plan bezeichneten, allgemein begehbaren Fusswegverbindungen und Durchgänge sind funktionsgerecht zu gestalten (Begehbarkeit und Unterhalt) sowie dauernd öffentlich zugänglich zu halten. Die Fusswegverbindung vom Sockelgeschoss zum Bellavistaweg muss zusätzlich mittels eines abkürzenden Treppenaufgangs ausgestattet sein.

Art. 14 Fahrzeugabstellplätze

¹ Für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden sind innerhalb des Perimeters Gestaltungsplan gesamthaft mindestens 265 Parkplätze bzw. maximal 297 Abstellplätze vorzusehen.

² Die Abstellplätze sind vorwiegend im Sockelgeschoss an der Seestrasse und innerhalb des Bereichs Parkierung / Erschliessung MFH am Bellavistaweg anzuordnen. Lediglich beim Pächterhaus und bei den Hauptgebäuden MFH 1 und MFH 2 sind in den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen gesamthaft sechs oberirdische Parkplätze zulässig.

³ Im Sockelgeschoss an der Seestrasse sind mindestens fünf Abstellplätze behindertengerecht auszubilden und an geeigneter Lage anzuordnen. Die Besucherparkplätze sind von aussen direkt zugänglich zu halten und von den Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu trennen, speziell zu kennzeichnen und entsprechend zu bewirtschaften.

⁴ Auto-Abstellplätze für Bewohner können auch durch die Bereitstellung eines gesicherten und dauernd unterhaltenen Angebots für Car-Sharing kompensiert werden. Dabei entspricht ein Abstellplatz für ein gemeinsam nutzbares Fahrzeug vier ordentlichen Bewohnerparkplätzen (Unterschreitung Mindestparkplatzzahl).

⁵ Für Zweiradfahrzeuge ist mindestens pro 60 m² anrechenbarer Geschossfläche ein Abstellplatz bereitzustellen. Die Zweirad-Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind im Sockelgeschoss an der Seestrasse und innerhalb des Bereichs Parkierung / Erschliessung MFH am Bellavistaweg, in der Nähe der Hauszugänge, gut zugänglich und abschliessbar dauernd zur Verfügung zu stellen. Ein angemessener Anteil an Abstellplätzen für Besucher und Kunden ist an geeigneter Lage vor, im oder auf dem Sockelgeschoss an der Seestrasse vorzusehen.

Art. 15 Ver- und Entsorgung

¹ Mit der Baueingabe ist ein Energiekonzept einzureichen, das eine sparsame Energieverwendung und eine rationelle, umweltschonende Wärmeerzeugung vorsieht. Mindestens die Anforderungen des MINERGIE-Standards sind einzuhalten, was jeweils zu zertifizieren ist (ausgenommen Schutzobjekte gemäss Art. 4).

² Die Entsorgung des Meteorwassers soll primär über Versickerung und Retentionsmassnahmen erfolgen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem bzw. Teiltrennsystem gemäss den Unterlagen des Generellen Entwässerungsplans (GEP).

³ Die bestehende, das Areal Ost querende Schmutzwasserleitung (D = 400 mm) sowie die gemäss GEP der Gemeinde Horgen im selben Trasse geplante, öffentliche Meteorwasserleitung (D = 600 mm) sind im Rahmen des Überbauungsprojektes zu Gunsten der Gemeinde Horgen beizubehalten bzw. durch diese realisieren zu lassen. Die horizontale und vertikale Linienführung sowie Anzahl und Lage notwendiger Schachtbauwerke werden im Baubewilligungsverfahren in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt der Gemeinde Horgen definiert und mittels Dienstbarkeitsvertrag gesichert.

Art. 16 Lärmschutz

¹ Die gebietsweise Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen ergibt sich gemäss Plan 1:500 (ES II und ES III).

² Neben dem Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte soll im Baubewilligungsverfahren aufgezeigt werden, dass alle Wohnungen zusätzlich über einen Bezug zu einer lärmabgewandten Seite verfügen.

Art. 17 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.